

en este sentido, reemplaza á la interdicción, supuesto que los parientes han hecho lo que la ley les facultaba que hiciesen. Ya no se puede reprocharles que no hayan provocado la interdicción; la ley no desea que lo hagan. Tampoco puede decirse que después de la muerte del enagenado se hace imposible probar la enagenación mental; el hecho de la secuestración es ya una prueba, y puede completarse por el testimonio del médico y de los guardianes. Esto equivale á decir que la acción de los herederos es la misma que la que corresponde al enagenado secuestrado.

LIBRO II

DE LOS BIENES Y DE LAS DIFERENTES MODIFICACIONES
DE LA PROPIEDAD (1)

TITULO PRIMERO

DE LA DISTRIBUCION DE LOS BIENES

CAPITULO PRIMERO

DE LOS INMUEBLES

SECCION I.—*De los inmuebles por propia naturaleza*

§ I.—DEL SUELO

406. El art. 516 establece que todos los bienes son muebles ó inmuebles. Cuando hayamos expuesto los principios que la rigen, diremos qué importancia tiene dicha clasificación. El código civil distingue tres especies de inmuebles: los bienes son inmuebles, dice el art. 517, ó por su naturaleza, ó por su destino, ó por el objeto á que se aplican.

¹ Hennequin, *Tratado de legislación y de jurisprudencia, según el orden civil*, 2.^o libro, 2 vols. París, 1838.

El código coloca entre los bienes que son inmuebles por naturaleza, en primer lugar el suelo, en seguida las cosas que el hombre ó la naturaleza han incorporado al suelo, las construcciones y las plantaciones. Nosotros tratamos separadamente de estas dos categorías de inmuebles, porque están regidas por principios diferentes.

El suelo, á decir verdad, es la única cosa cuya movilización no se concibe; el suelo está inmovil, en el sentido de que la misma naturaleza lo ha hecho inmueble. Si no puede moverse el suelo, se puede, no obstante, desmembrarlo. Por los términos del art. 552, la propiedad del suelo implica la propiedad de lo que está encima y debajo. En otro tiempo lo que quedaba debajo se designaba con el nombre de *sub suelo*; puede estar separado del suelo, legalmente hablando, por un desmembramiento de la propiedad. Así es que el propietario de un terreno puede vender un sótano situado debajo de aquel terreno, á la vez que conserva la propiedad del suelo. El sótano, en este caso, está separado del suelo bajo el punto de vista de la propiedad; no deja por eso de ser inmueble; siendo inmueble por naturaleza, no puede dejar de serlo (1). Tal es el signo característico del suelo.

407. Cuando la tierra encierra substancias minerales ó fósiles, se distinguen tres clases de propiedades, la superficie, la mina y el censo. Hay lugar á censo en provecho del propietario del suelo, cuando la explotación de la mina se concede á un tercero. El censo es mobiliario, supuesto que consiste en una prestación mobiliaria (2). En cuanto á la superficie, ella constituye el suelo, el cual, como acaba-

1 Championniève, y Rigaud, *Tratado de los derechos de registro*, t. 4º, p. 239, núm. 3158.

2 No obstante la cita afectada de la hipoteca que gravaba el fundo, porque representaba una parte de este fundo, la parte inferior. (Ley de 21 de Abril de 1810, art. 10).

mos de decirlo, es esencialmente inmueble. La ley de 21 de Abril de 1810 dice también que la mina es inmueble (art. 8). Pero hay esta diferencia entre la mina y el suelo, que la mina se compone de substancias que por sí mismas son muebles y que se destinan á ser movilizadas, por más que la naturaleza las haya incorporado al suelo. En este sentido son distintas del suelo que las contiene. La venta del suelo, cuando comprende la mina, es inmobiliaria hasta respecto á la mina, supuesto que ésta se considera como formando cuerpo con el suelo. Pero si el objeto del contrato es el derecho de explotar la mina, ésta se vuelve mobiliaria, supuesto que se la considera como que debe desprenderse del suelo; ahora bien, desde el momento en que ella no se confunde ya con el suelo, es mobiliaria (1). Más adelante insistiremos en este punto.

§ II.—DE LOS BIENES INMUEBLES POR INCORPORACION.

408. El código califica de bienes inmuebles por su naturaleza, los edificios, los molinos fijos en pilares ó formando parte del edificio, las cosechas pendientes por las raíces, los frutos de los árboles todavía no recogidos, así como los cortes de los bosques (arts. 518 y 521). Es, no obstante, evidente que estas cosas no son muebles por su naturaleza. El edificio es una reunión de materiales que por su naturaleza son muebles; lo mismo sucede con los molinos; en cuanto á los frutos que cuelgan de raíces ó de ramas, si la naturaleza los fija al suelo, ella también los desprende; algunos de ellos á quienes la naturaleza desprende literalmente, supuesto que caen cuando maduran; los otros están destinados á estar separados del suelo que los ha nutrido. Todas estas cosas que el código declara inmuebles por naturaleza son, pues, muebles por su naturaleza. ¿En qué sen-

1 Championniève y Rigaud. t. 4º, p. 290, núm. 3159.